

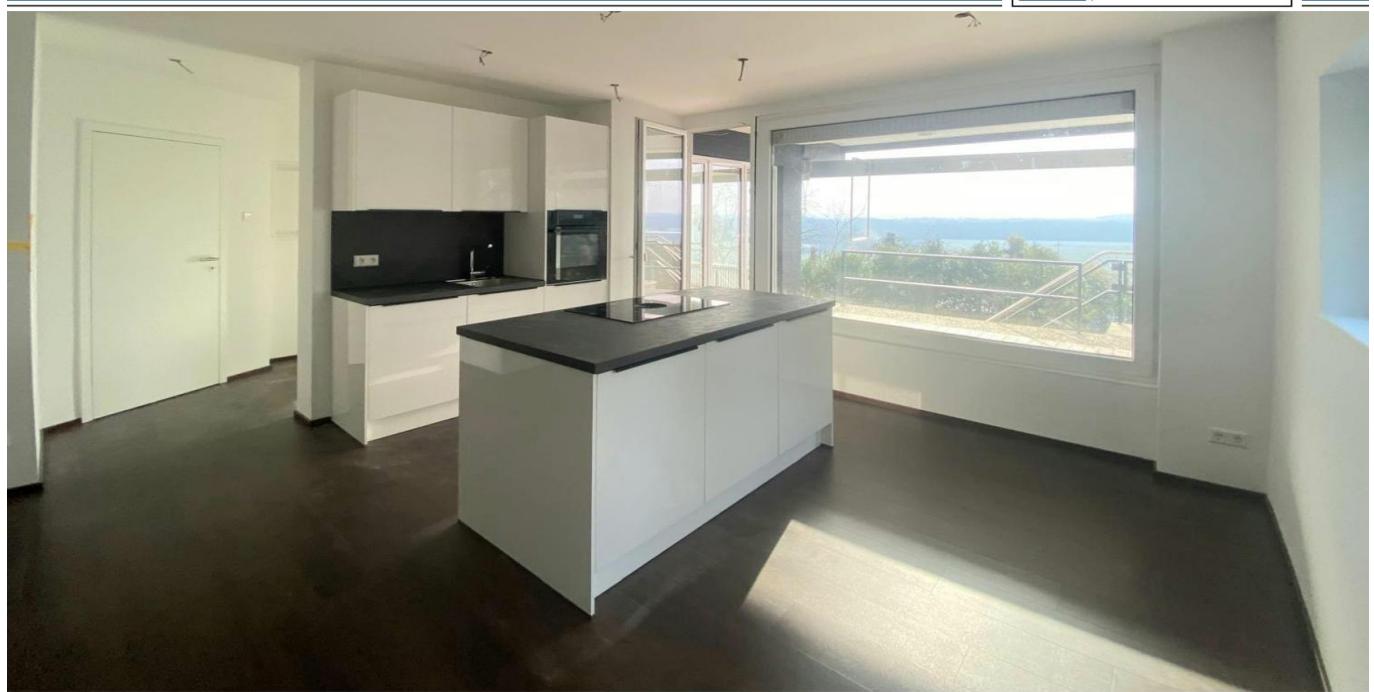
Elchingen

## Esclusivo primo impiego: appartamento di 2,5 locali con vista sulle Alpi e piscina a Oberelchingen

**Codice oggetto: 25069015**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 1.050 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25069015
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	1 x Garage, 85 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.050 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

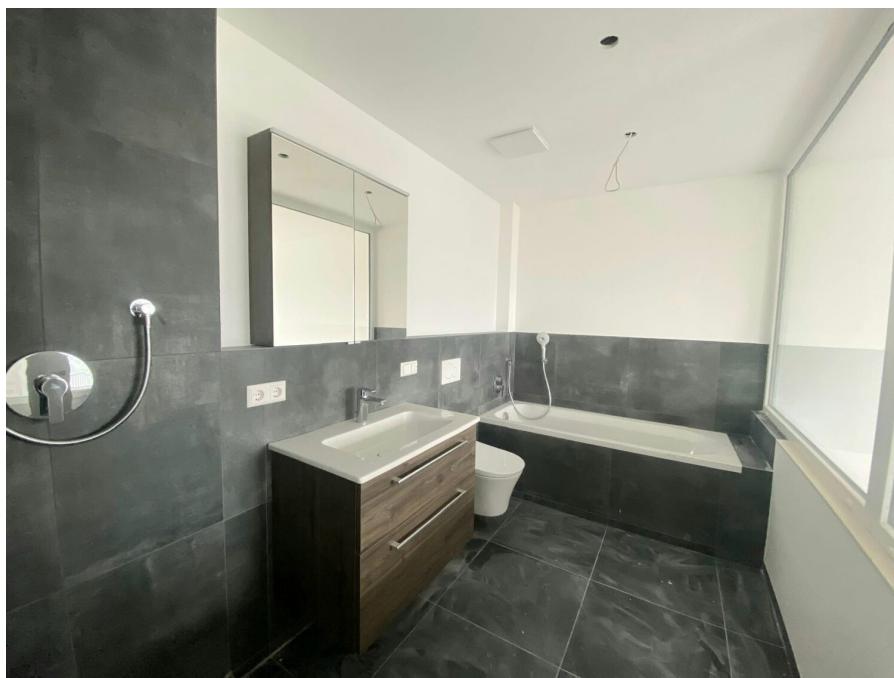
Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2031	Consumo energetico	176.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

VP VON POLL FINANCE

**Immobilie gefunden,  
Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## La proprietà



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
[ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## Una prima impressione

Posizione privilegiata in collina e alta qualità abitativa: il tuo sogno diventa realtà. Questo appartamento seminterrato di 2,5 locali è attualmente in fase di ampia ristrutturazione, iniziata nel 2025. Una volta completato, sarà disponibile per la prima occupazione e vanta linee pulite e moderne e una posizione eccezionalmente attraente. Si trova in un edificio di due piani con solo tre unità, costruito nel 1966. I circa 78 m<sup>2</sup> di superficie abitabile offrono un ambiente che soddisfa i più alti standard, ideale per una persona singola o una coppia. La zona giorno e pranzo open space con cucina costituisce il cuore dell'appartamento ed è luminosa e accogliente: un luogo per conversazioni intime, momenti spensierati ed esperienze condivise in un'atmosfera piacevole. Un punto di forza particolare: la terrazza soleggiata con la sua magnifica vista sulle Alpi, un luogo che rende ogni giorno speciale. La camera da letto colpisce per l'ampia vetrata che inonda la stanza di luce naturale. Il moderno bagno è dotato sia di vasca che di doccia, combinando armoniosamente comfort e funzionalità. L'appartamento comprende anche una cantina privata, che offre ulteriore pratico spazio di stoccaggio. Un giardino in comune con piscina esterna e area barbecue invita al relax e alla socializzazione. È inoltre disponibile una lavanderia in comune e un servizio di portineria garantisce il buon funzionamento dell'edificio. L'appartamento include un posto auto privato in garage (affitto: 85 € al mese). È disponibile anche una wallbox per veicoli elettrici.

L'appartamento è disponibile dal 1° gennaio 2026. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, saremo lieti di ricevere la vostra richiesta. Vi preghiamo di comprendere che verranno elaborate solo le richieste con dati di contatto completi (nome, indirizzo, numero di telefono, indirizzo e-mail).

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## Dettagli dei servizi

- Erstbezug 2025
- Ölheizung
- Photovoltaikanlage
- zweifachverglaste Kunststofffenster
- Wand- oder Deckenheizung im Wohnraum
- Heizkörper im Schlafzimmer
- Fliesen und Vinylparkettboden
- Einbauküche mit elektrische Geräten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Garten mit Pool
- Gemeinschaftliche Waschküche
- mit Hausmeisterservice

Bitte Nichtraucher

Zusammenstellung der Miete:

1050,00 EUR Kaltmiete

+ 85,00 EUR Miete Garage

= 1135,00 EUR Kaltmiete insgesamt

+ 300,00 EUR Heiz-/ Nebenkosten-Vorauszahlung

= 1435,00 EUR Warmmiete

Die Müllgebühren sind inklusive.

Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen ab.

**Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Elchingen, einer attraktiven Gemeinde in ruhiger und naturnaher Umgebung. Das Wohnumfeld ist geprägt von Grünflächen, sanften Hängen und einer hohen Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung:

- \* Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden sind unkompliziert erreichbar.
- \* Auto: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sind Städte wie Ulm, Neu-Ulm und Günzburg schnell erreichbar.
- \* Autobahnanschluss: Die A7 und A8 liegen in kurzer Fahrdistanz und ermöglichen ein effizientes Pendeln.
- \* Einkauf & Versorgung: Supermärkte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- \* Schulen & Kindergärten: In Elchingen gibt es Kindergärten, Grund- und Mittelschulen vor Ort.
- \* Freizeit & Erholung: Wander- und Radwege, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht Elchingen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Erholungssuchende.

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 176.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.06.2031.

Endenergiebedarf beträgt 176,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,



VON POLL  
REAL ESTATE

deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25069015 - 89275 Elchingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)